

**Руденко Таїсія Сергіївна,**  
*студентка 6 курсу факультету цивільної та господарської юстиції*  
*Національного університету «Одеська юридична академія»*  
*Науковий керівник: д.ю.н., професор Харитонов Є.О.*

## **АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ФОРМУВАННЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**

Право спільної власності в майнових відносинах давно відомо цивільному законодавству і є досить розвинутим правовим інститутом у цивільному праві. В земельному ж законодавстві право спільної власності на землю є відносно новим явищем [1]. Земельний кодекс України (далі – ЗК) від 25 жовтня 2001 року сприйняв багато положень цивільного законодавства про право спільної власності, проте, передбачав ряд правових нововведень, що пов'язано зі специфікою об'єкта цих відносин.

Право спільної власності на майно (у т.ч. на землю) досить повно висвітлено у теорії цивільного права. Так, за цивільним законодавством, залежно від кількості суб'єктів, право власності може бути одноособовим і багато суб'єктним. Останній вид права власності має назву право спільної власності, її прийнято визначати як «право двох або більше осіб на один об'єкт» [2].

Як цивільним, так і земельним законодавством встановлено два види спільної власності: спільну часткову і спільну сумісну власність. Між ними існують такі відмінності: у спільній частковій власності кожен з учасників має чітко визначену частку в праві власності на майно, а спільна сумісна власність є без частковою і право кожного із співвласників поширюється на все майно.

Особливістю права спільної часткової власності на землю є те, що вона, як правило, має договірний характер. Тому існують спеціальні вимоги закону до виникнення права спільної часткової власності на землю на договірних засадах. Відповідно до ч. 2 ст. 88 ЗК договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально [3].

Цивільний кодекс України (далі – ЦК) не містить такої вимоги, хоча на практиці до відносин спільної часткової власності обов'язковим є застосування положень ч. 4 ст. 358 ЦК, де зазначено: «Якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно» [4].

Очевидно, що положення кодексів є неузгодженими щодо найменування договору, за яким співвласники здійснюють право спільної власності. Для цілковитої єдності предмету зобов'язання та відповідності вимогам законодавчої техніки доцільно встановити і в ЦК, і в ЗК однакові назви договорів між співвласниками.

ЦК та ЗК по-різному визначають вимоги щодо форми такого договору та принцип розподілу плодів, продукції та доходів, одержаних зі спільного майна (земельної ділянки). На відміну від ЦК, ЗК робить неможливим відступлення від розміру частки співвласника при розподілі доходів від використання земельної ділянки, розподіл слід проводити тільки пропорційно розміру частки кожного із співвласників, через що можуть виникати колізії між загальними та спеціальними правовими нормами, які безсумнівно матимуть пріоритет.

ЗК, на відміну від ЦК, містить пряму вказівку про те, що у разі недосагнення спільної згоди відносно володіння, користування та розпорядження спільною земельною ділянкою, спір вирішується у суді. Ця законодавча норма значно полегшує здійснення права на судовий захист, тому вбачається доцільним закріпити відповідну норму і в ЦК.

Для розв'язання колізій між цивільним та земельним законодавством за умов подвійного правового регулювання відносин спільної часткової власності, зокрема, на земельну ділянку, є лише один оптимальний варіант – встановити в ЦК і в ЗК єдиний підхід до порядку здійснення права спільної часткової власності. Для цього треба:

1) внести зміни в кодекси, якими закріпити єдину назву для договору між співучасниками спільної часткової власності: в ЦК – «договір про порядок володіння, користування та розпорядження спільним майном», в ЗК – «договір про порядок володіння, користування та розпорядження спільною земельною ділянкою»;

2) встановити вимогу щодо нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору про порядок володіння, користування та розпорядження будь-яким нерухомим майном;

3) передбачити можливість відступити від принципу пропорційності частці при розподілі плодів та доходів між співвласниками земельної ділянки;

4) прямо передбачити у ст. 358 ЦК можливість встановлення порядку володіння, користування та розпорядження спільним майном у судовому порядку.

Очевидним є те, що норми земельного права повинні мати пріоритет перед нормами цивільного права, тому безумовною є необхідність приведення норм Цивільного та Земельного кодексів щодо спільної власності до певної

єдності (з урахуванням особливостей об'єкту спільної власності – земельної ділянки).

### **Література:**

1. Каракаш І.І. Юридична природа та умови реалізації права спільної власності на землю в Україні// Наукові праці Одеської національної юридичної академії/ голов. ред. С.В. Ківалов; МОН України, ОНЮА. -Одеса: Юрид. л-ра, 2008. – Т. VII. -С. 195.
2. Цивільне право України: Підручник: у 2-х кн./ О. В. Дзера (кер. авт. кол.), Д.В. Боброва, А.С. Довгерт та ін.; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. – 2-е вид., допов. і перероб. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Кн. I. – С. 412.
3. Земельний кодекс України. Закон України від 25 жовтня 2001 р.// Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3 – 4. – Ст. 27.
4. Цивільний кодекс України. Закон України від 16 січня 2004р.// Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №40-44. – Ст. 356.

***Сіваченко Валерія Олегівна,***

*Студентка 2-го курсу судово-адміністративного факультету*

*Національного університету «Одеська юридична академія»*

*Науковий керівник: к.ю.н., доцент Давидова І.В.*

## **SMS-ІНФОРМУВАННЯ, ЯК ДОДАТКОВИЙ ІНСТРУМЕНТ У БОРОТБІ РЕЙДЕРСТВОМ**

Україна зараз перебуває на початку розвитку електронного урядування та варто змиритися з тим, що епоха паперового обігу документів відходить у минуле. Підтвердження тому є пілотний проект, запропонований ТОВ «ЛІГА ЗАКОН», про SMS-сповіщення громадян та реєстраційні дії, які вчиняються з їх майном, що був схвалений Кабінетом Міністрів України 26 жовтня 2016 року.

Немає нічого дивного у тому, щобудь-які зміни завжди викликають підозри. Не винятком стало і це нововведення. Зараз в суспільстві багато думок щодо того, чи справді електронна система з такими важливими документами сприятиме запобіганню «квартирному рейдерству».

Проект передбачив створення сервісу моніторингу реєстраційних дій щодо об'єктів нерухомого майна «SMS-маяк». Для цього існує спеціальний веб-сайт, де зазначено механізм його роботи і дій користувачів. Щоб скористатися ресурсом необхідно здійснити основні 3 кроки:

1. Отримати номер об'єкта нерухомості, що вказаний безпосередньо в реєстрі та реєстраційних документах.
2. Зайти на сайт, зареєструватися та поставити майно на відповідний контроль.